

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 (SÜDWESTLICH DES BLEECK) 4. VOHABENBEZOGENE ÄNDERUNG

Für das „Grundstück Altonaer Straße 2“



Begründung

Juli 2016

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2 | Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis | 1 |
| 3 | Durchführungsvertrag | 2 |
| 4 | Planungsgrundlagen | 2 |
| 4.1. | Landesraumordnungsplan, Regionalplan | 2 |
| 4.2. | Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan | 3 |
| 4.3. | Flächennutzungsplan | 4 |
| 5 | Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung | 4 |
| 6 | Begründung der Festsetzungen | 5 |
| 6.1. | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 6.2. | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen | 6 |
| 6.3. | Höhenentwicklung | 7 |
| 6.4. | Fläche für Stellplätze Tiefgarage | 8 |
| 7 | Grünordnerische Festsetzungen | 8 |
| 7.1. | Private Grünflächen | 8 |
| 7.2. | Erhalt von Bäumen | 9 |
| 8 | Gestalterische Festsetzungen | 9 |
| 9 | Verkehr, Erschließung | 10 |
| 10 | Immissionsschutz | 11 |
| 11 | Ver- und Entsorgung | 14 |
| 12 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 16 |
| 12.1. | Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung | 16 |
| 12.2. | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen | 18 |
| 12.3. | Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen | 18 |
| 12.4. | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden / das Wasser | 19 |
| 12.5. | Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft | 20 |
| 12.6. | Umweltbezogene Auswirkungen auf Landschaft/ Stadtbild | 20 |
| 12.7. | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter | 20 |
| 13 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen | 20 |
| 14 | Artenschutzrechtliche Prüfung | 20 |
| 14.1. | Gesetzliche Grundlage | 20 |
| 14.2. | Bestimmung der für die Planung relevanten Arten | 21 |
| 14.3. | Artenschutzrechtliche Prüfung | 22 |
| 15 | Flächenbilanz | 23 |
| 16 | Hinweise | 23 |
| 16.1. | Denkmalschutz | 23 |

16.2. Gestaltungssatzung Innenstadt

24

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst ein brachgefallenes Grundstück in zentraler innerstädtischer Lage an der Südwestecke des Bleeck, der als historischer Platzraum den Stadtgrundriss Bad Bramstedts maßgeblich prägt. Die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Altonaer Straße, die als historische Stadtstraße unter Denkmalschutz steht. Der öffentliche Gehweg vor dem überplanten Grundstück wird in den Geltungsumgriff einbezogenen, da er im Zuge der geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück ebenfalls erneuert werden soll. Im Norden ist das Plangebiet durch die Straße Achtern Bleeck und die dortige Bebauung, im Südwesten durch die öffentlichen Grünflächen entlang der Hudau begrenzt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,45 ha.

2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Für das überplante Grundstück besteht Planungsrecht durch die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 (rechtskräftig seit dem 23.04.2014). Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind eng an einem Bauvorhaben orientiert, das Ende 2013 den städtischen Gremien vorgestellt wurde. Geplant waren die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Ausrichtung auf die Altonaer Straße und den Bleeck sowie der Bau eines privaten Wohnhauses im Südwesten des Grundstücks mit Blick in die Au.

Zwischenzeitlich liegt aufgrund eines Architektenwechsels des Investors ein neuer Architektenentwurf auf der Basis der Ausweisungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans 45 in Form eines Bauantrages vor. Der neue Entwurf enthält jedoch hinsichtlich der Gebäudekubator und baulichen Höhenentwicklung Abweichungen, die aufgrund der Vorhabenbezogenheit des rechtskräftigen Bebauungsplans Grundzüge der Planung berühren. Die Baugenehmigungsbehörde hat daher eine Befreiung von den Festsetzungen versagt.

Aus Sicht der städtischen Gremien ist auch das geänderte Bauvorhaben geeignet, die angestrebte Funktionsstärkung des Bleeck zu unterstützen und durch die Fassung des Platzraumes die südwestliche Platzecke aufzuwerten.

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat daher die zur Realisierung des Vorhabens erforderliche 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Da sich das überplante Grundstück in einer stadträumlich exponierten Lage befindet und die zukünftige Bebauung für die derzeit laufende Innenstadtentwicklung und die notwendige Aufwertung des Bleeck von großer Bedeutung ist, nutzt die Stadt weiterhin die ihr zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten, um mit geeigneten Festsetzungen auch das Erscheinungsbild der geplanten

Gebäude angemessen und differenziert zu steuern. Auch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 wird daher als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

3 Durchführungsvertrag

Der zwischen der Stadt Bad Bramstedt und dem Vorhabenträger bereits geschlossene Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht sich auf folgende Vertragsgegenstände:

- Die Kostenübernahme für sämtliche Planungs- und Erschließungsleistungen durch den Vorhabenträger
- Die Realisierung des Vorhabens (Bau eines privaten Wohnhauses und eines gewerblich genutzten kombinierten Wohn- und Geschäftsgebäudes) im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet
- Die Durchführung weiterer städtebaulicher Maßnahmen, soweit sich deren Erfordernis in Folge der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans ergibt
- Die einzuhaltenden Fristen bei der Realisierung des Vorhabens

Aufgrund der zeitlichen Verzögerung durch den Architektenwechsel und Erarbeitung eines neuen Bauentwurfs wurden die einzuhaltenden Fristen neu vereinbart. Die Bauantragsunterlagen des neuen Bauentwurfes sind Anlage des neu geschlossenen Durchführungsvertrages.

4 Planungsgrundlagen

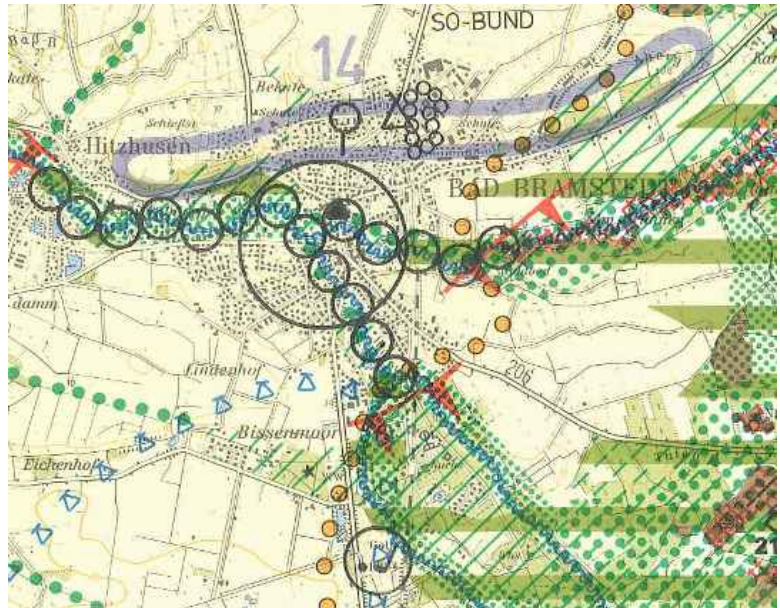
4.1. Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Die Stadt ist nach Landesentwicklungsplan als Unterzentrum eingestuft. Gemäß der 1. Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 übernimmt die Stadt die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Sie soll die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die geographische Lage, die bislang gute Entwicklung mit den günstigen Verkehrsverbindungen an die Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an die AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen. Dies zeigt sich auch in einer über dem Kreisdurchschnitt liegenden Bevölkerungsentwicklung in Bad Bramstedt während der vergangenen 15 Jahre.

Die B 206 verläuft als Ortsumgehung im Norden und Osten des Siedlungsgebietes. Die geplante Weiterführung der BAB 20 wird die überregionale Erreichbarkeit der Stadt

Bad Bramstedt weiter verbessern.

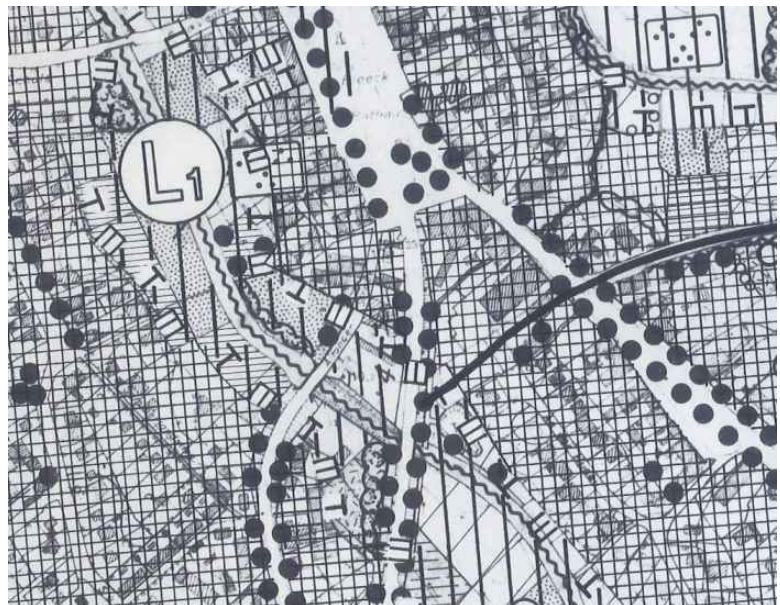
4.2. Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan



Ausschnitt Landschaftsrahmenplan

Der Kartenteil des Landschaftsrahmenplans stellt die Hudau-Niederung als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Nebenverbundachse und als regionale Grünverbindung dar.

Ausschnitt Landschaftsplan



Der Landschaftsplan stellt in der Planungskarte die südwestliche Hälfte des Plangebietes als vorhandene oder geplante Grünfläche dar, die von einem geplanten Landschaftsschutzgebiet überlagert wird. Das entspricht einem

damals noch gültigen Gewässerschutzstreifen von 50 m. Dieser Gewässerschutzstreifen wurde auch als Entwicklungsziel in den Flächennutzungsplan übernommen, konnte aber aufgrund vorhandener Nutzungen mit Bestandschutz bisher nie umgesetzt werden.

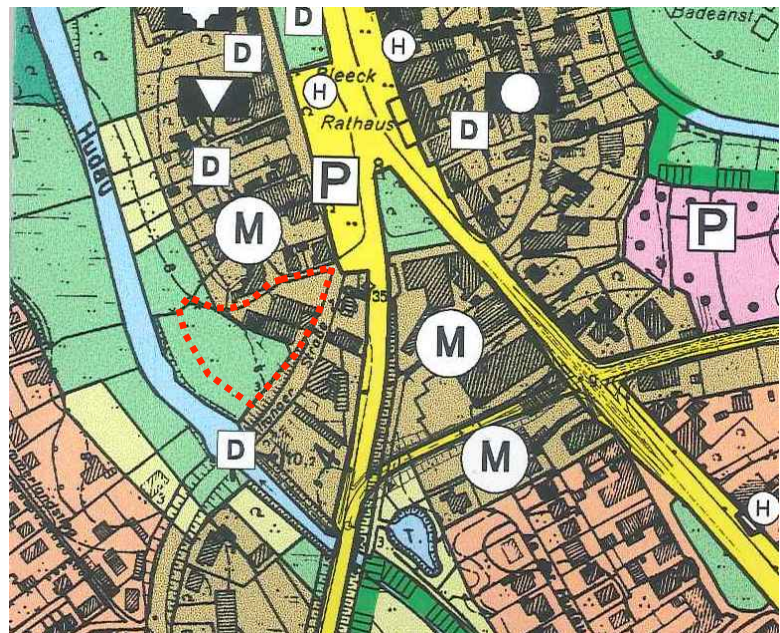
Die nordöstliche Hälfte des Plangebietes wird im Landschaftsplan als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt. Entlang der Altonaer Straße sind Bäume, die zu erhalten sind, dargestellt.

Die vorliegende Planung kommt der Zielsetzung des Landschaftsplans entgegen, die Freiflächen entlang der Hudau auszuweiten. Bisher versiegelte Flächen werden entsiegelt und in private Gartenflächen umgewandelt. Für den Niederungsbereich der Hudau bedeutet dies auch im Sinne der Entwicklung einer Hauptverbundachse des Biotopverbundes eine Aufwertung.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die bislang bebauten Grundstücksbereiche des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Die versiegelten Hofflächen des ehemaligen Autohauses sind wie auch die vorhandenen öffentlichen Grünflächen entlang der Hudau als Grünflächen dargestellt. Dies entspricht der Zielsetzung, die für Bad Bramstedt charakteristischen Auen stärker als Grünräume erfahrbar zu machen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Die planerische Konzeption sieht weiterhin eine Unterteilung des Grundstücks in zwei Nutzungszonen vor. Der zum Bleck orientierte Bereich soll entsprechend der zent-

ralen Innenstadtlage und baulichen Prägung gewerblich ausgerichtet und baulich nachverdichtet werden. Die maximale Höhenentwicklung soll sich an einem südöstlich, zwischen Altonaer und Hamburger Straße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 gelegenen dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Systemgastronomie orientieren.

Im südwestlichen, zum Hudautal orientierten Bereich soll ein villenartiger zweigeschossiger Wohnkomplex entstehen. Die vormals großflächig versiegelten Hofflächen des inzwischen abgerissenen Autohauses wurden bereits beseitigt. Dort soll eine modellierte Gartenlandschaft entstehen.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der 3. vorhabenbezogenen Änderung sollen auch in der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 unverändert beibehalten werden. Diese Festsetzungssystematik basiert auf den ursprünglichen Ausweisungen unterschiedlicher Mischgebiete (MI 1-3) im Bebauungsplan Nr. 45.

Die Ausweisung von Mischgebieten entspricht sowohl dem Charakter der vorhandenen Bebauung als auch den stadtentwicklungsplanerischen Zielen einer Funktionsstärkung der Innenstadt durch eine Nutzungsmischung aus Läden und Gastronomie, Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen und Wohnen. Gemäß § 12, Absatz 3 a BauGB besteht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung bauliche Nutzungen auch allgemein festzusetzen. Bei einer Veränderung des Vorhabens oder einem Wechsel des Vorhabenträgers ist dann lediglich eine Änderung des Durchführungsvertrages und kein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan erforderlich.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aus den oben genannten Gründen für die baulich genutzten Grundstücksbereiche entsprechend der ursprünglichen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 45 ein Mischgebiet MI 1 festgesetzt. Der Nutzungskatalog der bislang im MI 1 zulässigen Nutzungen wird aus der 3. vorhabenbezogenen Änderung unverändert übernommen. Die Abgrenzung des Mischgebietes folgt dem neuen Bauentwurf.

Im MI 1 Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und jegliche Vergnügungsstätten unzulässig. Gartenbaubetriebe stellen wegen ihres hohen Flächenbedarfs keine städtebaulich geeignete bauliche Nutzung in dieser zentralen innerstädtischen La-

ge dar. Die bauliche Ausprägung einer Tankstelle widerspricht der angestrebten Schließung der südlichen Platzseite des Bleeck, wie die dem Plangebiet gegenüberliegende Tankstelle an der Hamburger Straße zeigt. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfeldes und verursachen im Falle von Diskotheken zusätzlich Beeinträchtigungen durch Lärm und Besucherverkehre während der Nachtstunden. Im Stadtzentrum Bad Bramstedts werden jegliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil die durch sie hervorgerufenen Beeinträchtigungen den Bemühungen der Stadt zuwiderlaufen, Bad Bramstedt als attraktives Versorgungszentrum weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind jedoch nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies ist im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB abgesichert. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch eine auflösende Bedingung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen folgen weitestgehend den Außenkanten der geplanten Gebäude und berücksichtigten geplante Dachüberstände. Die an der Südwestseite des Wohnkomplexes vorgesehenen teilweise in das Gelände eingegrabenen Terrassen zur Hudau sind in die Baugrenzenausweisung einbezogen, da sie zur Hauptnutzung zählen. Auch die Tiefgaragenrampe an der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses ist durch eine Baugrenze umschlossen, um sie in ihrer Lage in Bezug auf die benachbarten Wohnnutzungen verbindlich festzulegen und so die Auswirkungen der Zufahrt im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen vorhabenbezogenen betrachten zu können.

An der Altonaer Straße ist an den Eingängen des Geschäftsgebäudes eine Treppen- und Rampenanlage zur Überbrückung des Höhenunterschiedes vorgesehen. Die geplante Anlage liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze, die sich an dem dreigeschossigen Geschäftsgebäude orientiert. Die Überschreitung der Baugrenze ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt. Auch die geplanten Lichtschächte sind als untergeordnete Gebäudeteile über eine textliche Festsetzung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls vorhabenbezogen durch die gebäudebezogene Ausweisung maximal zulässiger Grundflächen festgesetzt. Infolge der Beschränkung der Mischgebietsausweisung auf die tatsächlich baulich genutzten Grundstücksbereiche überschreitet die Summe der zulässigen Grundflächen die für Mischge-

bierte gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO geltende Obergrenze einer Grundflächenzahl von 0,6 und liegt bei 0,65 ohne Tiefgarage unterhalb des Innenhof (0,74 einschließlich der Tiefgaragenunterbauung).

Die Überschreitung wird durch die Entsiegelung großer Teile der vormaligen Hofflächen und der Umwandlung dieses Bereichs in eine Gartenlandschaft, die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, kompensiert und ausgeglichen.

Nicht überschritten wird die gemäß § 19 Absatz 4 zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Anteil der im ausgewiesenen Mischgebiet geplanten begrünten Freiflächen und Grüninseln kompensiert die weitgehende Versiegelung des Innenhofs durch die geplante Tiefgarage sowie die Versiegelung durch die sonstigen geplanten Pflasterflächen zum Bleeck und an der Altonaer Straße.

6.3. Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer Geschossigkeit in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Entlang der Altonaer Straße und zur Straße Achtern Bleeck ist eine dreigeschossige Bebauung für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude zulässig. Die Höhenentwicklung orientiert sich hier an dem vorhandenen dreigeschossigen Gebäude mit Systemgastronomie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Altonaer Straße, südlich der Tankstelle. Dessen maximale Gebäudehöhe bildet die Höhenbegrenzung für den geplanten gewerblich genutzten Baukörper. Ein Gebäuderücksprung im 2. OG des geplanten Geschäftsgebäudes zur Altonaer Straße nimmt Bezug auf das gegenüberliegende Staffelgeschoss des Gebäudes der Raiffeisenbank.

Das auf die Hudau ausgerichtete private Wohngebäude ist maximal zweigeschossig geplant. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der großvolumigen Schornsteine, die die Firsthöhe der Dachflächen um ca. 1,0 m überragen.

Damit sich die zwischen privatem Wohnhaus und dem Wohn- und Geschäftsgebäude geplante Sammelgarage den Nachbargebäuden im Erscheinungsbild deutlich unterordnet, wird hier die geplante Gebäudehöhe ebenfalls festgeschrieben.

Auch die Höhe des innerhalb der privaten Grünfläche durch eine Baugrenzenausweisung zulässigen Gartenhauses/Gewächshauses an der westlichen Grundstücksgrenze sowie das als Trafostation und BHKW geplante

Nebengebäude im östlichen Gartenbereich wird entsprechend der hochbaulichen Planung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und sicherzustellen, dass sich die Nebengebäude den Hauptbaukörpern deutlich unterordnen.

Für die an der Altonaer Straße liegenden Gebäude ist die Gebäudehöhe in NN festgesetzt, da die Altonaer Straße in diesem Abschnitt unterschiedliche Straßenhöhen aufweist. Höhenbezugspunkt ist die Höhe eines Schachtdeckels im Bereich des vorhandenen Gehweges an der Altonaer Straße. Für die Höhe des Gartenhauses/Gewächshauses und der Trafostation ist die jeweilige Geländehöhe in diesem Bereich maßgeblich.

6.4. Fläche für Stellplätze Tiefgarage

Die nachzuweisenden Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht, die unterhalb der Hoffläche zwischen Geschäftsgebäude und Wohnhaus platziert ist und im Osten bis in die private Vorzone an der Altonaer Straße hineinreicht. Die dafür vorgesehene Fläche einschließlich des unterirdisch liegenden teils der Zufahrt ist im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung Tiefgarage ausgewiesen.

7 Grünordnerische Festsetzungen

7.1. Private Grünflächen

Die anstelle der früheren Hof- und Stellplatzflächen des Autohauses geplante Gartenlandschaft ist entsprechend ihrer neuen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesen. Die Grüngestaltung entspricht der Zielsetzung des geltenden Flächennutzungsplans, die vorhandene Bebauung zurückzunehmen und die Grünzonen entlang der Hudau auch in diesen Bereich hinein auszuweiten. Die gesamte Tiefe des Grünraumes einschließlich der öffentlichen Grünzone entlang der Hudau entspricht damit in diesem Abschnitt in etwa der Tiefe des vormalig einzuhaltenden Gewässerschutzstreifens von 50 m.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind insgesamt zwei untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen. Geplant ist Errichtung eines Gartenhauses/Gewächshauses auf der Grundfläche eines ehemals vorhandenen Schuppens am nordwestlichen Grundstücksrand sowie eines Trafogebäudes/BHKW in Nähe der Altonaer Straße. Entlang der Altonaer Straße soll eine Hecke als Sichtschutz zur Abschirmung der dahinterliegenden privaten Wohnbereiche und Freiflächen angelegt werden. Der Standort des Gartenhauses, das planungsrechtlich eine Nebenanlage darstellt, ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, da hier bereits ein Schuppen stand. Auch der Standort des

geplanten Trafogebäudes ist durch ein Baufeld ausgewiesen.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind keine weiteren Gartenhäuser oder Geräteschuppen zulässig. Sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche nur zulässig, sofern sie sich aus der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ableiten lassen. Damit soll die Versiegelung der neu entstehenden Grünfläche minimiert werden.

7.2. Erhalt von Bäumen

Die drei vorhandenen Großbäume an der Altonaer Straße werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot geschützt, da sie von besonderer ortsbildprägender Wirkung sind. Zwei der Bäume sind in der Baumschutzsatzung erfasst. Zum Schutz der Bäume dürfen in deren Kronenbereich keine baulichen Anlagen errichtet werden.

8 Gestalterische Festsetzungen

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den in der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Bad Bramstedt aufgeführten historischen Gebäudetypen.

Daher werden Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung als gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 LBO Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Abweichungen von der Gestaltungssatzung betreffen die Dachneigung, die sowohl bei dem geplanten Geschäftshaus als auch bei den geplanten Dächern des Wohnhauses zum Teil deutlich unter der in der Gestaltungssatzung vorgeschriebenen Mindestdachneigung von 30° liegt. Die Abweichung wird zugelassen, um die bauliche Höhenentwicklung des dreigeschossigen Geschäftshauses auf das Maß der höchsten Gebäude im unmittelbaren Umfeld zu begrenzen. Dieses liegt bei 10,50 m. Eine größere Dachneigung würde den Neubau als zu dominant in seinem städtebaulichen Umfeld erscheinen lassen. Da sich das private Wohnhaus gestalterisch an das Erscheinungsbild des Wohn- und Geschäftshauses anlehnt und mit diesem ein gemeinsames Grundstück teilt, wird die Ausnahme hinsichtlich der Mindestdachneigung auch für das Wohnhaus zugelassen.

Das Dach des Wohn- und Geschäftshauses ist als gering geneigtes Gründach geplant. Diese Abweichung von der Gestaltungssatzung wird zugelassen, da die an den Grundstückszuschnitt angepasste besondere Gebäudeform eine gestalterisch zufriedenstellende Lösung für die Ausbildung eines geneigten Daches mit Ziegel- oder Betondachsteindeckung bei Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe erschwert. Die Eindeckung durch Dachpfannen wäre konstruktiv bei einer geringen Dachneigung

sehr aufwändig und würde infolge des besonderen Dachzuschchnittes zu einem optisch insgesamt nicht befriedigenden Erscheinungsbild führen. Ausnahmsweise ist auch ein Glasdach zulässig, um gegebenenfalls die Belichtungssituation im Gebäudeinneren zu verbessern.

Im Haupteingangsbereich des zur Hudau orientierten Wohngebäudes ist zur Belichtung des zentralen Treppenhauses ein Glasdach im Dachkörper geplant. Dieses Bauelement wird abweichend von der Gestaltungssatzung als Ausnahme zugelassen, da es von der Altonaer Straße optisch kaum in Erscheinung tritt.

Das gewerblich genutzte Gebäude ist mit dem zur Hudau orientierten Wohnkomplex durch eine Sammelgarage verbunden, die an der Altonaer Straße gegenüber der Bauflucht der Nachbargebäude deutlich zurücktritt. Dies entspricht nicht der Gestaltungssatzung, die einheitliche Baufluchten vorschreibt. Die Lösung überzeugt jedoch gestalterisch, da durch den Gebäuderücksprung eine lange, durchlaufende und wenig gegliederte Fassade entlang der Altonaer Straße vermieden wird und so Einzelgebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck erkennbar bleiben. Die Abweichung ist städtebaulich sinnvoll und daher als Ausnahme zulässig.

Abweichend von den Vorschriften der Gestaltungssatzung sind in der zur Altonaer Straße weisenden Fassade des Geschäftshauses im Erdgeschoss auch Fenster in liegenden Formaten zulässig. Im Erdgeschoss wird eine Polizeiwache untergebracht. Aus Sicherheitsgründen dürfen die dort angeordneten Sanitärbereiche nur schmale Fenster aufweisen. Daher wird diese funktional begründete Abweichung von der Gestaltungssatzung zugelassen. Durch geplante Bepflanzungen wird die Sicht auf diese Fassadenabschnitte teilweise verdeckt.

9 Verkehr, Erschließung

Die Grundstückszufahrt in den zwischen Geschäftsgebäude und Wohnhaus liegenden Innenhof erfolgt über die Straße Achtern Bleeck. Diese Grundstückszufahrt liegt zu einem geringen Anteil auf dem Nachbargrundstück. Hierfür liegt eine Baulasteintragung vor.

Auch die geplante Tiefgaragenzufahrt für das Geschäftshaus liegt am Achtern Bleeck. Lärmtechnisch führt diese Erschließung zu keinen Beeinträchtigungen der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen. An der Altonaer Straße ist zwischen privatem Wohnhaus und Wohn- und Geschäftsgebäude eine Sammelgarage mit drei Einstellplätzen vorgesehen, deren Tore sich sowohl zur Altonaer Straße als auch zum Innenbereich hin öffnen. Eine direkte Zufahrt von der Altonaer Straße ist zulässig, da es sich um eine nicht klassifizierte Stadtstraße handelt.

10 Immissionsschutz

Zur rechtsgültigen 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor erstellt. Die Untersuchung ist auch die schalltechnische Grundlage der 4. vorhabenbezogenen Änderung.

Laut Gutachter wurden: *„im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (...) die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Untersucht wurde die Umsetzung der geplanten Maßnahmen für den Prognose-Horizont 2030.“*

Die Methodik und die Ergebnisse der Untersuchung sind im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

„Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird.

Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

- Gewerbliche Bebauung mit Wohnnutzung und Wohnbebauung nördlich des Plangebiets: Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan; der Flächennutzungsplan sieht hier gemischte Bauflächen vor. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird von einem Schutzanspruch ausgegangen, der einem Mischgebiet vergleichbar ist.*
- Gewerbliche Bebauung mit Büronutzung östlich des Plangebiets: Im Bebauungsplan Nr. 45 ist dieses Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.*

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschemissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Für die gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangeltungsbereichs wird davon ausgegangen, dass diese mit der vorherigen Situation verträglich war. Da weiterhin eine Ausweisung als Mischgebiet geplant ist, sind keine neu entstehenden Konflikte zu erwarten, so dass der Gewerbelärm von außen auf den Plangeltungsbereich nicht detailliert untersucht werden muss.

Für den Betrieb des geplanten Geschäftshauses ist festzustellen, dass das Relevanzkriterium der TA Lärm (s. Gutachten Seiten 13 und 14) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung außerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten wird. Somit kann auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden.

Auch innerhalb des Plangeltungsbereichs wird an den maßgeblichen Immissionsorten das Relevanzkriterium eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis: Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und die gewerblichen Nutzungen grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Bebauung verträglich sind.“

Die geänderte Planung der 4. Änderung sieht anstelle der Ladenflächen und des Restaurantbetriebes im Erdgeschoss eine Polizeiwache vor. Aufgrund dieser Nutzungsänderung wurde deren Auswirkung auf die Beurteilung der Lärmsituation gutachterlich bewertet.

Bezogen auf den Gewerbelärm kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, das aufgrund der Nutzung als Polizeiwache gegenüber der ursprünglichen Planung keine höheren Emissionen zu erwarten sind, da mit der geänderten gewerblichen Nutzung mit weniger Lkw-Anlieferungen zu rechnen ist.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmermittlungen der schalltechnischen Untersuchung zur 3. vorhabenbezogenen Änderung basieren auf Verkehrszahlen, ermittelt durch das Büro Masuch & Olbrisch; Oststeinbek im Juli 2013 (s. Gutachten Anlage 4.1. Verkehrsbelastungen).

Im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt:

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung

ermittelt (Prognosehorizont 2030).

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden zur Altonaer Straße der Orientierungswert tags und nachts auch der Immissionsgrenzwert überschritten. Es ergeben sich an der Altonaer Straße die Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen 45 dB(A) überschritten werden, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

In den Bereichen, in denen der Orientierungswert tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs geschlossen auszuführen, Außenwohnbereiche lediglich im Schutz von Baukörpern auf den von der Altonaer Straße lärmabgewandten Gebäudefassaden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist überall zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Altonaer Straße zugewandten Seiten Terrassen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Die schalltechnische Bewertung der Änderung der geplanten betrieblichen Nutzung aufgrund des neuen Vorhabens kommt zu dem Ergebniss, das der Betrieb einer Polizeiwache zu keiner erheblichen Zunahme im öffentlichen

Straßenverkehr führt. Die Gutachter fassen zusammen:

„Hinsichtlich des Schutzes des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm ergeben sich keine Änderungen zur (bereits) vorliegenden Untersuchung (im Rahmen der 3. vorhabenbezogenen Änderung). Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist entsprechend der vorliegenden (aktuellen) Untersuchung nicht beurteilungsrelevant.“

Den Ausführungen und Empfehlungen der Gutachter wird weiterhin gefolgt. Die Zugrundelegung des Prognosehorizontes 2030 bietet eine ausreichende Sicherheit im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Vorhaben infolge einer möglichen Zunahme des Verkehrs im Umfeld des Plangebietes. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für die Fronten der geplanten Gebäude entspricht der bisherigen Festsetzungssystematik. Da die festgesetzten Baugrenzen sich eng an den geplanten Gebäuden orientieren, ist ein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben.

Die zur Übernahme empfohlenen Festsetzungen werden als textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 Abs. Nr. 24 in den Text Teil B der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 übernommen.

Da gemäß Gutachten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) in einem Abstand von über 7 m zur Mitte der Altonaer Straße nicht geschlossen ausgeführt werden müssen, sind auch die vom Vorhabenträger geplanten Terrassen im Südwesten des privaten Wohnkomplexes uneingeschränkt zulässig. Auch die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten und Loggien ist im gesamten Plangebiet zulässig.

Die Zulassung einer Abweichung von den Festsetzungen im Rahmen eines Einzelnachweises eröffnet gegebenenfalls einen größeren Planungsspielraum bei besonderen Einzelfallfragen im Rahmen der konkreten Umsetzung des Bauvorhabens und wird daher ebenfalls in die textlichen Festsetzungen übernommen.

11 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Altonaer Straße und der Straße Achtern Bleeck vorhanden.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gesichert.

Das **Schmutzwasser** wird dem städtischen Klärwerk (Stadtentwässerung) zugeführt.

Niederschlagswasserbeseitigung: Das Grundstück ist an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Altonaer Straße angeschlossen. Dieser Regenwasserkanal ist nicht in ausreichender Dimension vorhanden um das gesamte gesammelte Niederschlagswasser der befestigten Flächen aufzunehmen. In einer bereits am 24.04.2016 erteilten

wasserrechtlichen Erlaubnis wurde daher geregelt, dass das gesammelte Niederschlagswasser der Dächer von den Gebäudeteilen B, C und D in einer Zisterne gesammelt wird. Diese hat einen Überlauf in eine Rigolenversickerung. Des Weiteren wurde vereinbart, dass das Dach des dreigeschossigen Gebäudes A als Gründach ausgebildet wird. Dies ist in der nun vorliegenden Vorhabenplanung berücksichtigt.

Die Versorgung mit **Strom / Gas** ist vorhanden. Die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH weist darauf hin, dass für die Verlegung von Strom- und Gasleitungen auf dem Grundstück geeignete Trassen zur Verfügung gestellt werden müssen. Es wird auf unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ hingewiesen. Hier sind die Mindestabstände für die Legung der Leitungen, Zugänglichkeiten der Leitungen und das Verbot der Überbauung auch mit Baumpflanzungen beschrieben.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes liegen Mittelspannungs-, Niederspannungskabel und eine Niederdruckgasleitung. Im Bereich der Tiefgaragenabfahrt sind die Leitungslagen zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen die Leitungen in der Fahrbahn „Achtern Bleeck“ verlegt werden.

Im Gehweg der Altonaer Straße liegen weitere Niederspannungsleitungen, die entsprechend zu schützen sind.

Da im Zuge der Bauplanung ermittelt wurde, dass die Leistungsdaten der für das Bauvorhaben zur Verfügung stehenden Trafostationen der Stadtwerke mit den beantragten Anschlusswerten an der Grenze sind und keine Leistungsreserven zur Verfügung stehen, wird der Bauherr auf dem Grundstück eine eigene Trafostation errichten. Die Genehmigung zum Bau der Trafostation liegt bereits vor

Die Bereitstellung von **Löschwasser** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH vom 25. / 26.06.2003 geregelt. Die Verwaltung der Stadt Bad Bramstedt hat mit der Feuerwehr ein Löschwasserkonzept zur Sicherstellung einer flächendeckenden Löschwasserversorgung im Stadtgebiet erarbeitet, das kontinuierlich fortgeschrieben wird. Zum Löschwasserkonzept gehört auch die Nutzung vorhandener Oberflächengewässer – hier die nahegelegene Hudau – sowie eine ausreichende Löschwasserbevorratung auf den Einsatzfahrzeugen, sofern die vorhandene Löschwasserversorgung nicht ausreicht.

Die **Abfallentsorgung** obliegt dem Kreis, der damit private Unternehmen betraut.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

12.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Fachgesetzliche Ziele

§ 20 /§ 21 BnatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Die Hudau ist im digitalen Umweltatlas Schleswig-Holstein als Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems dargestellt. Die Planungen sehen keine baulichen Entwicklungen vor, aus denen sich Beeinträchtigungen für die Hudau-Niederung ableiten lassen. Die großflächigen Entsiegelungen, die im der Hudau zugewandten Teil des Plangebietes geplant sind sowie die vorgesehene gärtnerische Nutzung dieser Bereiche stellen eine Verbesserung der Biotopverbundfunktion dar.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Ein schalltechnisches Gutachten hat die Planung hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm untersucht (siehe Kapitel 10). Das Gutachten weist die Verträglichkeit des Vorhabens mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung nach. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzun-

gen wurden in Text-Teil B der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 übernommen.

Ziele aus Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan ist die Hudau-Niederung als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Nebenverbundachse (Anmerkung: Der aktuelle Umweltatlas Schleswig-Holstein stellt die Hudau als Hauptverbundachse dar) und als regionale Grünverbindung dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt in der Planungskarte die südwestliche Hälfte des Plangebietes als vorhandene oder geplante Grünfläche dar, die von einem geplanten Landschaftsschutzgebiet überlagert wird. Das entspricht einem damals noch gültigen Gewässerschutzstreifen von 50 m. Dieser Gewässerschutzstreifen wurde auch als Entwicklungsziel in den Flächennutzungsplan übernommen, konnte aber aufgrund vorhandener Nutzungen mit Bestandschutz bisher nie umgesetzt werden.

Die nordöstliche Hälfte des Plangebietes wird im Landschaftsplan als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt. Entlang der Altonaer Straße sind Bäume, die zu erhalten sind, dargestellt.

Die vorliegende Planung kommt der Zielsetzung des Landschaftsplans entgegen, die Freiflächen entlang der Hudau auszuweiten. Bisher versiegelte Flächen werden entsiegelt und in private Gartenflächen umgewandelt. Für den Niederungsbereich der Hudau bedeutet das auch im Sinne der Entwicklung einer Hauptverbundachse des Biotopverbundes eine Aufwertung.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt stellt ortbildprägende Bäume unter Schutz. Zwei Rotbuchen im Plangebiet sind im Baumkataster erfasst und werden in der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen

Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes befindet sich getrennt durch einen ca. 15 m breiten Grünstreifen das FFH-Gebiet „Mittlere Stör, Bramau und Bünzau“ (DE 2024-391). Das FFH-Gebiet umfasst an dieser Stelle die Hudau sowie 10 m breite Gewässerrandstreifen.

Nach § 34 Abs.1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen. Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-

Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Es wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebietes durch die Planung zu erwarten sind.

12.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Der Plangeltungsbereich wurde gewerblich von einem Autohaus genutzt und besteht zu großen Teilen aus einem Parkplatz. Wohnnutzung findet zurzeit nicht statt.

Im Südwesten grenzt die Niederung der Hudau an. Diese Grünverbindung hat eine Bedeutung als Wohnumfeld mit Funktion zur Feierabenderholung.

Ein schalltechnisches Gutachten hat die Planung hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm untersucht. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen sind Bestandteil des Text-Teils B der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 (siehe Kapitel 10).

Die Umsetzung der Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

12.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist entsprechend seiner Lage im Innenstadtbereich fast vollständig versiegelt.

Prägende Grünstrukturen bilden die vorhandenen Straßenbäume entlang der Altonaer Straße. Es handelt sich um zwei Rotbuchen, die einen Stammdurchmesser von bis zu 110 cm aufweisen, sowie einen weiteren Baum. Die beiden Rotbuchen fallen unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt.

Im Plangebiet existieren keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender natürlicher Elemente hat der Plangeltungsbereich eine sehr geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Gebäude des ehemaligen Autohauses sind bereits beseitigt. Der geplante Abriss wurde am 27.09.2013 bei der Bauaufsicht des Kreises Segeberg angezeigt. Am 28.11.2013 hat der Kreis die Verfahrensfreistellung gemäß

§ 63 Abs. 3 Landesbauordnung bestätigt.

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artenschutzrechtliche Beurteilung | <p>Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten• Störungsverbot streng geschützter Tierarten• Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten• Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur. <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Kapitel 14) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten eintreten. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.</p> |
| Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens | <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen keine zusätzliche Versiegelung, da der Plangeltungsbereich bereits zu 100 % versiegelt ist.</p> <p>Drei Bäume mit besonderer ortbildprägender Wirkung werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot geschützt.</p> <p>Die Planung sieht vor, große Teile (ca. 1.500 m²) des bisher versiegelten Parkplatzes zu entsiegeln und in private Gartenflächen umzuwandeln. Das führt zu einer Aufwertung großer Teile des Plangebietes und zu einer potenziellen Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p> <p>Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 lassen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwarten.</p> |
| Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung | <ul style="list-style-type: none">• Festsetzungen zum Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen• Festsetzung privater Grünflächen |
| 12.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden/ das Wasser | <p>Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Bereich bereits stark anthropogen überformt. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt oder überbaut.</p> <p>Durch die bereits vorhandene Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Eine Grundwasser-</p> |

bildung ist in diesem Bereich nicht möglich.

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich im Plangelungsbereich aufgrund der vorgesehenen Entsiegelungen erhöhen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden

12.5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Umwandlung versiegelter Flächen in Grünflächen wird zu einer Verbesserung des Kleinklimas führen.

12.6. Umweltbezogene Auswirkungen auf Landschaft/ Stadtbild

Wichtige Grünstrukturen im Plangelungsbereich sind die straßenbegleitenden ortsbildprägenden Einzelbäume.

Die geplante Architektur trägt zur räumlichen Einfassung des wichtigen zentralen Stadtplatzes bei. Es entsteht eine neue, aus städtebaulicher Sicht begrüßenswerte Platzkante.

Da die vorhandenen Bäume erhalten werden, sind keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu erwarten.

12.7. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Das historische Pflaster des an das Plangebiet angrenzenden Abschnitts der Altonaer Straße unterliegt dem Denkmalschutz. Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans ist vorgesehen, den straßenseitigen Gehweg zu erneuern. In die historische Pflasterung wird dabei nicht eingegriffen.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Da der Plangelungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet und demnach bauliche Vorhaben entsprechend § 34 BauGB bereits zulässig sind, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

14 Artenschutzrechtliche Prüfung

14.1. Gesetzliche Grundlage

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebens-

stätten besonders geschützter Tierarten

- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

14.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich auf Artniveau zu behandeln. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die europäischen Vogelarten. Allerdings können hier die nicht gefährdeten Arten ohne besondere Habitatansprüche in Artengruppen zusammengefasst werden, wie beispielsweise zu den Gehölzbrütern oder Gebäudebrütern (LBV-SH 2013).

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf Anlage 1 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2013). Mittels der Potenzialanalyse und Sichtung vorhandener Daten werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Regel eine Potenzialanalyse ein wesentlich breiteres Artenspektrum ergibt, da davon ausgegangen wird, dass jeder geeignete Lebensraum besiedelt ist, als eine Kartierung tatsächlich belegen würde.

Gebäudebewohnende Arten wurde nicht berücksichtigt, da der Abriss der ehemals vorhandenen Gebäude bereits er-

folgt ist.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Die meisten der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im zu betrachtenden B-Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Dies gilt beispielsweise für die an Gewässer gebundenen Tiere wie die Libellenarten und die Amphibien.

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die ein Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen.

Europäische Vogelarten

Potenzielle Brutstätten können sich im Plangebiet nur in den drei Großbäumen befinden. Das Spektrum der potenziellen Brutvogelarten beschränkt sich somit auf wenig störungsanfällige Gehölzbrüter.

14.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatschG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 45 BNatschG notwendig.

Von dem geplanten Vorhaben sind einige häufig vorkommende europäische Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Brutvögel der Gehölze sind nicht betroffen, da keine Gehölzrodungen geplant sind.

Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Die tatsächlich und potenziell im Innenstadtbereich vorkommenden Gehölzbrüter sind recht flexibel, da sie aufgrund der Lage des Plangebietes bereits ständigen Störungen ausgesetzt sind. Daher ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Störung dieser Vogelarten durch die Baumaßnahme vorliegt, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Vogelarten nicht verschlechtert.

Ein Verbotstatbestand der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nach § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten (§44 (1) Nr. 3)

Die Gehölze im Planungsgebiet bleiben an der Altonaer Straße erhalten. Darüber hinaus bauen viele Arten jedes Jahr neue Nester an anderer Stelle.

Damit liegt kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

§ 45 (7) BNatSchG – Ausnahme

Entsprechend den obigen Ausführungen treten innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den Europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

15 Flächenbilanz

| | |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| Mischgebiet | 2.605 m ² |
| Private Grünflächen | 1.760 m ² |
| <u>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</u> | <u>152 m²</u> |
| Gesamt | 4.517 m ² |

16 Hinweise

16.1. Denkmalschutz

Die Altonaer Straße mit ihrem historischen Pflaster und begleitender Lindenallee ist seit dem 16.12.2013 als Kulturdenkmal in das Denkmalschutzbuch eingetragen. Im Abschnitt, der an das Plangebiet angrenzt, umfasst der Denkmalschutz ausschließlich das historische Pflaster.

Auch die südlich des Plangebietes gelegene Friedrichsbrücke unterliegt dem Denkmalschutz.

Das Archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planungen feststellen.

Darüber hinaus verweist das Landesamt auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**16.2. Gestaltungssatzung
Innenstadt**

Sofern die im Text Teil B unter Ziffer III. festgesetzten Örtliche Bauvorschriften keine Ausnahmen zulassen, gelten im Plangeltungsbereich der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 die Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stad Bad Bramstedt vom 20.06.1989.

Bad Bramstedt, den

.....

Bürgermeister